épad ouest provence

COMMUNE D'ISTRES

ZAC de TRIGANCE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2023

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 19 juillet 2002 et modifiée le 26 juillet 2002 entre le SAN Ouest Provence et l'épad ouest provence.

I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

- Approbation du Dossier de Création en date du 01 juin 1989, par arrêté préfectoral,
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 28 août 1991 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°1 de la ZAC du 18 octobre 1994 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°2 de la ZAC du 22 août 1997 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°3 de la ZAC du 20 septembre 2000 par arrêté préfectoral,
- Par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001, modification du dossier de création pour indiquer son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement.
- Par délibération n°271/02 en date du 26 juin 2002, le SAN a décidé de confier la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'épad Ouest Provence dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 19 juillet 2002, notifiée le 26 juillet 2002,
- Approbation de la modification n°4 de la ZAC par délibération du 27 mai 2005 du Comité Syndical,
- Par délibération n°884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical, approbation de l'avenant n°1 à la CPA, signé le 23 décembre 2008 ayant pour objet la mise en cohérence des dispositions contractuelles avec les conditions réelles des missions de l'aménageur par :
  - Modification des conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80.000 euros HT, permettant de couvrir l'ensemble des charges de l'aménageur dédié à la couverture des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de mission,
  - Définition des conditions de prise en charge, sur le compte conventionnel, du coût de certaines prestations qui, bien que dissociables du cœur de la mission de l'aménageur et susceptibles d'être confiées à des intervenants externes, ont pu ou pourront être réalisées par l'aménageur au moyen de ses propres ressources et compétences, pour des raisons de réactivité, de souplesse d'exécution, ou pour tout autre motif visant à préserver au maximum les intérêts de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

- Approbation de la modification n°5 du dossier de réalisation par délibérationn°882/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN :
  - Augmentation de la SHON constructible globale affectée à la zone UD,
  - Réduction dans le secteur UE de la contrainte urbanistique en matière de recul des constructions par rapport à l'emprise de la RN 1569
  - Complément du programme des équipements publics de superstructure dela ZAC
  - Complément du PAZ en intégrant : un emplacement destiné à un collecteur pluvial Est-Ouest, élargissement de 12 à 16 mètres de l'emprise du chemin de Capeau.

- Modification du bilan financier par décision n°381/12 en date du 21 mai 2012, approbation de l'avenant n°2 dont l'objet est de prolonger de 7 ans la durée de la convention publique d'aménagement de la ZAC. La convention a une durée de 17 ans à compter de la notification en date du 26 juillet 2002, soit jusqu'au 26 juillet 2019.

- Par délibération en date du 26 juin 2013, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.

- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

- Par délibération n°39/16 du 02 mars 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.

- Par délibération n°189/16 du 16 juin 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

- Par délibération n°1610/16 du 06 novembre 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé lamise à jour n°2 du PLU

- Par délibération 023-2193/17/BM du 13 juillet 2017, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement afin d'augmenterle montant maximum d'emprunt autorisé à l'aménageur, fixant la limite d'encours global à 4 500 000€

- Par délibération n°5/18 du 15 octobre 2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU

- Par délibération URB-013/5608/19/BM du 28 mars 2019, le Bureau de la Métropole aapprouvé l'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement pour prolonger de 24 mois le délai d'exécution de ladite convention, soit jusqu'au 26 juillet 2021.

- Par délibération n°URB 013-6003/19/CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

- Par délibération n°URB 075-7446/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole a approuvé la modification n°6 du dossier de réalisation de la ZAC (Modification du programme des Equipements Publics).

- Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

- Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.

- Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.

- Par décision n°34/21 du 27 juillet 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 27 juillet 2022.

- Par délibération n° URBA-012-11748/22/CM du 05 mai 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la déclaration de projet et la mise en comptabilité n°1 du PLU.

- Par délibération n°URBA 027-11763/22/CM du 05 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé l'Avenant n°6 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 26 juillet 2023.

- Par délibération n° URBA-023-12114/22/CM du 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°5 du PLU.

- Par arrêté n°22/435/CM du 21 décembre 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la mise à jour n°5 du PLU d'Istres.

- Par délibération n°URBA 041-14342/23/CM du 01 septembre 2023, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé l'Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 26 décembre 2024.

II – COMPOSITIONS FONCIERES

La ZAC de Trigance représente une surface de 80 ha environ.
L'essentiel des acquisitions foncières avait été concrétisé pour un montant global de 2.244.000 € auprès de l'épareb, de l'Etat en 2004 et de la propriété TROUILLARD en 2010.

Durant l'année 2023, l'épad a poursuivi les démarches auprès du promoteur URBAT, afin de finaliser l'acquisition de la parcelle cadastrée section K n° 1238, d'une contenance de 34a00ca, qui correspond à une partie de l'emprise du merlon acoustique aménagé par l'épad.

A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface d'environ 31 ha et un montant de 5 853 326 €.

L'épad n'a pas effectué d'acquisition foncière en 2023.

III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

III-1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP :

Parmi les équipements indiqués au PEP et inscrits dans le dernier dossier de modification N°5 de la ZAC approuvé en date du 17 décembre 2008, seul l'aménagement du chemin de bord de voie ferrée ouest, qui figure au programme des équipements publics de la ZAC et dont le financement est à la charge de la commune, n'a pas été intégralement réalisé à ce jour.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

Suite à l'acquisition des terrains Trouillard par l'épad en 2010, un ensemble d'aménagements a été rendu nécessaire afin de permettre l'accompagnement de la commercialisation des ilots A et B (parc de protection acoustique, franchissements du canal de Martigues, voiries de desserte de l'ilot B, nouveaux branchements en réseaux et réorganisation des accès des lots issus des nouveaux découpages fonciers).

Foncier OUEST Trigance : ILOTS A et B
En 2017, l'épad a réalisé le parc de protection acoustique de la partie Ouest de la ZAC. Cet ouvrage a été réceptionné par la Commune.
En 2018, cet ouvrage a été équipé d'un système d'arrosage automatique par goutte à goutte et asperseur afin de pérenniser les plantations et garantir leur bon développement. Les plantations ont fait l'objet d'un contrat d'entretien de deux ans à compter de l'été 2017. La mairie en assure l'entretien depuis juillet 2019.

Accès des lots A1 et A2 :
En 2018, l'épad a réaménagé les entrées de ces deux lots depuis le Chemin de Capeau. L'accès au parking privé au nord du lot A2 a été réalisé en 2019.

Groupe scolaire et équipement public de proximité :
La Ville a recherché, dès 2014, un foncier disponible d'environ 10.000 m² pour accueillir un groupe scolaire à l'ouest de la commune. Deux sites étaient disponibles (ZAC des Craux et ZAC de Trigance). Durant l'année 2015, il a été validé le principe d'implantation d'un groupe scolaire dans la ZAC de Trigance, sur la frange ouest de la ZAC. L'épad a étudié la faisabilité technique et l'opportunité d'implantation de ce groupe scolaire entre les macrolots A et B en lieu et place d'une partie du parc paysager.

Par ailleurs, lors de la modification n°5 du PEP, il avait été décidé de compléter les programmes des équipements publics de superstructure de la ZAC afin d'intégrer l'équipement de proximité au Nord du chemin de Capeau.

Dans une logique de mutualisation et de regroupement des services publics, liés à l'enfance, la commune a souhaité remplacer cet équipement public de proximité par un Multi Accueil Collectif (MAC), pour l'implanter près du groupe scolaire, sur le lot A3.

Une modification du PEP a été approuvée par la Métropole le 19 décembre 2019 permettant la mise à jour du PEP et le transfert du foncier du lot A3 à la commune.

Parc de protection acoustique et espaces publics du lot B
Les aménagements de desserte du macrolot B ont été réalisés pour partie en 2016 et finalisés en 2018, afin de permettre la réalisation des programmes immobiliers des lots B1, à B4 : revêtement définitif, pose des candélabres, plantations des arbres. Les travaux réalisés par Ouest Provence Habitat ont induit une gestion d'interface et des adaptations coûteuses pour l'épad.

La mise en œuvre de deux franchissements piétons du canal de Martigues au droit de l'opération immobilière de Ouest Provence Habitat et vers le groupe scolaire, ainsi que la voie piétonne d'accès principal au parc paysager, restent à réaliser.

L'accès principal au parc, situé entre les lots A1 et A2, a été aménagé par l'épad à la fin de l'année 2019 (cheminement en stabilisé, plantations, mobilier).
La rétrocession de ces derniers est en cours avec la collectivité concernée.

La ZAC pourra être clôturée lorsque l'ensemble de ces travaux aura été achevé, le foncier rétrocédé aux collectivités compétentes, et les participations financières recouvrées.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2023

Les travaux réalisés en 2023 :

Ils concernent principalement :

- La réalisation de travaux de raccordements de constructions à édifier suite à des divisions parcellaires. L'épad dans son rôle d'aménageur doit amener les réseaux publics jusqu'en limite des propriétés.
- La réalisation de débroussaillage lié aux Obligations Légales de Débroussaillement.

Détails des dépenses en €uros HT pour 2023 :

1		Etudes	-
2		Acquisitions et frais liés	-
3		Travaux	- 46 108
4		Honoraires	-
5		Frais divers	- 3 122
7		Charges financières	- 1 477
8		Rénumérations	- 64 716
			- 115 422

III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2023

Sans objet.

III.4 Rétrocessions foncières

Au 31 décembre 2023, l'épad a engagé auprès de la collectivité concernée, la rétrocession foncière de diverses emprises constituant des Voiries Espaces Communs. A ce jour, l'acte n'est pas signé.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

L'ensemble des lots cessibles de la ZAC est commercialisé.

V – ELEMENTS FINANCIERS

Peu d'évolution par rapport à la situation à fin 2022, avec un montant total des dépenses de 18 587 994 € HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

Travaux 2023 :

Le montant des travaux de 46 108 € HT reste comparable à l'année précédente, compte tenu des divisions parcellaires et des permis de construire déposés qui ont entrainé la réalisation de plusieurs raccordements au sein de la ZAC.

Travaux restant à engager à partir de 2024 :

- L'aménagement des deux passerelles piétonnes de franchissement du canal de Martigues, au droit des lots A3/macrolot B, et B1/parc.
- Des travaux de raccordement de projets de construction récemment autorisés ou en cours d'autorisation.

L'ensemble des dépenses futures de travaux représente un montant prévisionnel de **256 000 euros HT**.

Recettes 2023 :

Les recettes correspondent au paiement des participations financières (voir détail ci-après) pour un montant de 292 820 € HT en 2023 et entraine une augmentation des prévisions de recettes à 18 691 155 € HT.

Cette évolution conduit à une légère augmentation du solde prévisionnel de l'opération à 103 161 €.

Montant de la participation aux équipements publics de la ZAC au 31.12.2023 :

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m² de surface de plancher à attribuer est de **137,09 euros HT**.

Participations aux équipements généraux de la ZAC :

Récapitulatif des participations financières perçues en 2023 :

Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et Madame Mégane MONTEIRO (délibération n°40/22 du 26/04/2022), pour la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AT n°639. Le droit à bâtir octroyé étant de 86,74m², le montant de la participation perçu est de 137,09€ HT x 86,74m², soit un total de 11 891,18 € HT.

Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence et M. et Mme REYNAUD-SUE (délibération n°74/22 du 26/07/2022), pour la construction d'une maison d'habitation, sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AY n°643p. Le droit à bâtir octroyé étant de 96,85 m², le montant de la participation perçu est de 137,09€ x 96,85 m², soit un total de 13 277,17 € HT.

Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence et M. Mohamed LOTFI et Mme Sonia AGGOUR (délibération n°102/22 du 18/11/2022), pour la construction d'une maison d'habitation, sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AX n°810. Le droit à bâtir octroyé étant de 141,37 m², le montant de la participation perçu est de 137,09€ x 141,37m², soit un total de 19 383,15 € HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SAS BARTHOLDI Groupe (décision n°23/771/D du 31/07/2023), pour un projet de construction d'un immeuble de 31 logements sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AY n°652. Le droit à bâtir octroyé étant de 1 681,99 m², le montant de la participation perçu est de 137,09€ X 1681,99m², soit un total de 230 584,00 € HT.

Pour mémoire, la parcelle privée cadastrée section AX n°799, qui avait fait l'objet d'une commercialisation en 2019 sous la forme de deux lots (division de la propriété de M. GAMBACCINI pour la construction de maisons individuelles) a produit une surface de plancher de 129 m² et 115 m². Le montant de la participation pour le lot bénéficiant d'une surface de plancher de 115 m², a été perçue en 2022. Concernant le lot bénéficiant d'une surface de plancher de 129 m², une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest Provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence et M. René FERNANDEZ (décision n°23/770/D du 28/07/2023), pour la construction d'une maison d'habitation, sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AX n°814. Le droit à bâtir octroyé étant de 129 m², le montant de la participation perçu est de 137,09€ x 129m², soit un total de 17 684,61€ HT.

Prévision des participations financières restant à percevoir :

Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et la SCI NIALA, représentée par M. Alain GIL (délibération n°26/20 du 09/10/2020), pour des activités de commerce, sur les parcelles figurant au cadastre sous la section AX n°551 et 553, formant le lot 9.2 de la ZAC de Trigance. Le droit à bâtir supplémentaire octroyé sur le lot 9.2 étant de 430 m², le montant de la participation à percevoir est de 137,09€ x 430 m², soit un total de 58 948,70 € HT.
Malgré plusieurs sollicitations de l'épad auprès du constructeur durant l'année 2023, l'aménageur reste dans l'attente du dépôt, par le pétitionnaire, de la déclaration d'ouverture de chantier pour pouvoir percevoir la recette de 58 948,70 €HT.

En date du 21/12/2023, une convention de mise en œuvre a été signée entre l'épad ouest provence et M. Hassen HOUHOU et Mme Célia LECOEUR, qui ont l'intention de déposer un permis de construire pour la construction d'une maison individuelle sur la parcelle cadastrée section AX n°828, issue du lotissement créé par la société HPSE Aménagement. Une convention de participation financière a été établie et adressée à la Métropole Aix-Marseille-Provence fin décembre 2023, pour octroyer une surface de plancher de 112 m². Le montant à percevoir sera donc de 137,09€ x 129 m², soit un total de 15 354,08 €HT.

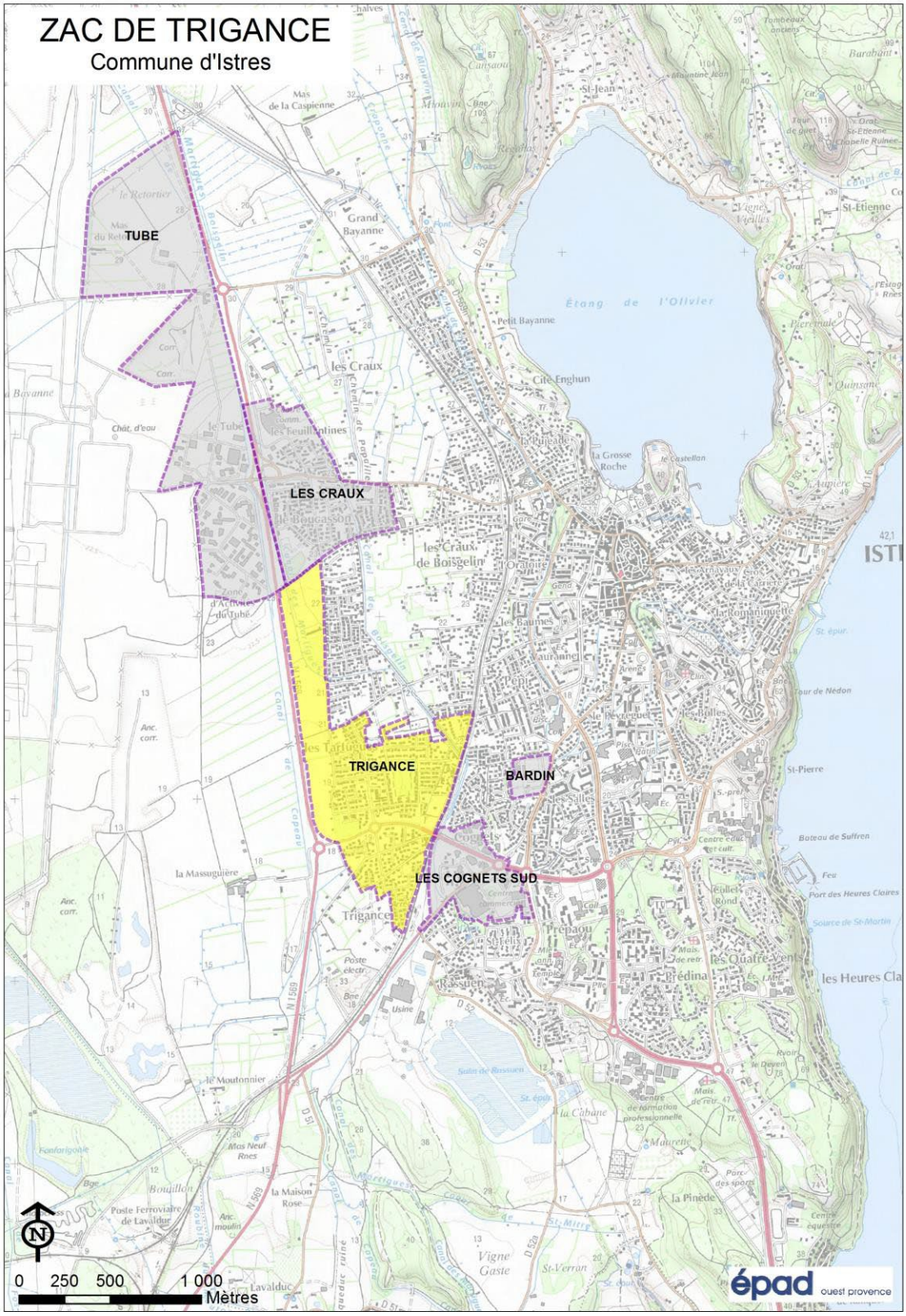
<u>La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit</u> :

Les honoraires de l'épad sont les suivants :
- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 40 K€ pour l'année 2023.

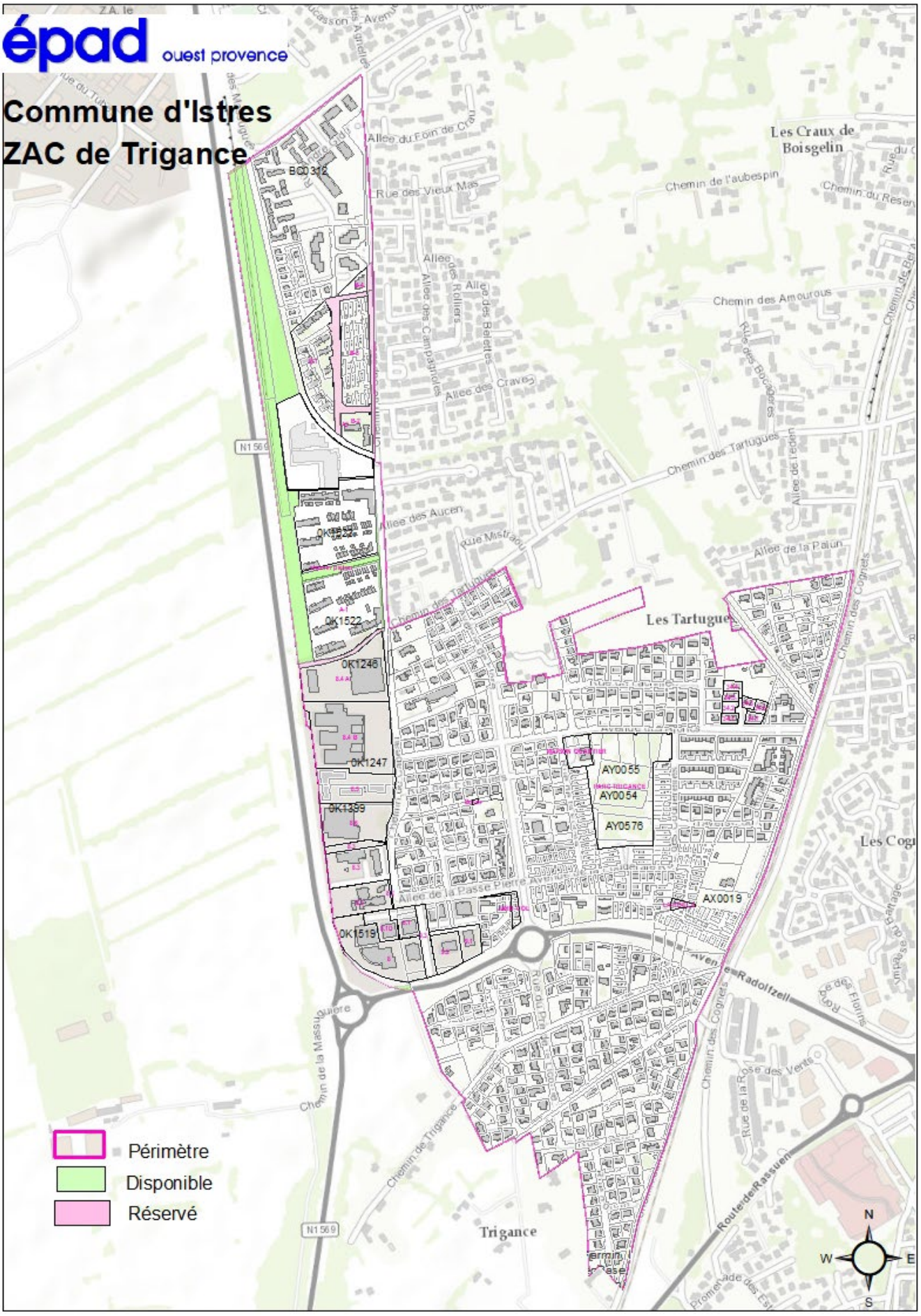
Une prolongation de la Concession d'Aménagement jusqu'à fin 2026 est nécessaire pour permettre la réalisation de plusieurs ouvrages et équipements publics mentionnés ci-dessus (passerelles, aménagement des accès vers les passerelles et raccordements), le recouvrement des participations engagées, et les rétrocessions foncières.

Pièces jointes :
- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024

Bilan financier au 31.12.2023 en euros HT

2047001 - ZAC de Trigance - Istres		Réalisé			Prévisions			
	Bilan au 31/12/2022	cumulé au 31/12/2023	cumulé au 31/12/2022	2023	Reste à faire	2024	Bilan au 31/12/2023	Ecart
Fonctionnement								
Sens : Dépense								
Etudes	-83 992	-71 492	-71 492		-12 500	-12 500	-83 992	
Acquisitions et frais liés	-5 890 768	-5 889 768	-5 889 768		-200	-200	-5 889 968	800
Travaux	-6 848 514	-6 611 242	-6 565 134	-46 108	-256 000	-256 000	-6 867 242	-18 729
Honoraires	-366 891	-334 891	-334 891	0	-6 800	-6 800	-341 691	25 200
Frais divers	-516 540	-508 261	-505 140	-3 122	-7 000	-7 000	-515 261	1 278
Charges financières	-935 854	-812 331	-810 854	-1 477	-122 397	-122 397	-934 728	1 126
Rénumérations	-3 717 260	-3 656 399	-3 591 683	-64 716	-68 752	-68 752	-3 725 151	-7 891
Titres annulés	-229 960	-229 960	-229 960				-229 960	
	-18 589 778	-18 114 345	-17 998 923	-115 422	-473 649	-473 649	-18 587 994	1 785
	-18 589 778	**-18 114 345**	**-17 998 923**	**-115 422**	**-473 649**	**-473 649**	**-18 587 994**	**1 785**
Sens : Recette								
Cessions terrains et immeubles	14 000 173	14 000 173	14 000 173				14 000 173	
Participations	4 231 823	4 170 405	3 877 585	292 820	74 303	74 303	4 244 708	12 885
Subventions	299 639	299 639	299 639				299 639	
Autres produits	146 635	146 635	146 635				146 635	
	18 678 270	**18 616 852**	**18 324 032**	**292 820**	**74 303**	**74 303**	**18 691 155**	**12 885**
	88 492	**502 507**	**325 109**	**177 398**	**-399 346**	**-399 346**	**103 161**	**14 670**
Investissement								
Sens : Dépense								
1641 - Emprunts en euro	-2 997 000	-2 868 248	-2 846 500	-21 748	-128 752		-2 997 000	
16441 - rembt capital sur tirage	-7 318 732	-7 068 112	-7 068 112		-250 620		-7 318 732	
2764 - Créances sur des particuliers	-276 435	-276 435	-276 435				-276 435	
	-10 592 167	**-10 212 795**	**-10 191 047**	**-21 748**	**-379 373**	**0**	**-10 592 167**	
Sens : Recette								
1641 - Emprunts en euro	2 997 000	2 997 000	2 997 000				2 997 000	
16441 - rembt capital sur tirage	7 318 732	7 318 732	7 318 732				7 318 732	
2764 - Créances sur des particuliers	276 435	276 435	276 435				276 435	
	10 592 167	**10 592 167**	**10 592 167**	**0**	**0**	**0**	**10 592 167**	
	0	**379 373**	**401 120**	**-21 748**	**-379 373**	**0**	**0**	

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2024